

RJ-Uiting 2010-3: 'Herziene ontwerp-Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting'

Inleiding

RJ-Uiting 2010-3 bevat de herziene ontwerp-Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting. De Raad voor de Jaarverslaggeving voert via deze RJ-Uiting wijzigingen door in de huidige Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2005).

Deze RJ-Uiting 2010-3 is een vervolg op RJ-Uiting 2010-1 van 25 januari 2010 waarin ook een ontwerp-Richtlijn was opgenomen. Die ontwerp-Richtlijn is aangepast naar aanleiding van het ingediende commentaar en op basis van een klankbordbijeenkomst met degenen die commentaar hebben geleverd. Ten opzichte van RJ-Uiting 2010-1 is de tekst van de ontwerp-Richtlijn vereenvoudigd en ingekort. De herziene ontwerp-Richtlijn is 'ontdubbeld' van teksten die ook in de Richtlijnen vermeld staan.

Belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingsvoorstellen ten opzichte van de huidige Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna 'toegelaten instellingen') betreffen:

- a) het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie;
- b) het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed;
- c) het opnemen van een passage over afschrijvingen;
- d) de verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- e) het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening;
- f) het opnemen van een passage over de verwerking van de vennootschapsbelasting.

Ad a) Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie

De bedrijfstak Toegelaten instellingen onderkent twee typologieën onroerende zaken in exploitatie: het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed. De portefeuille sociaal vastgoed dient door de toegelaten instellingen, aan de hand van hun beleid, ten behoeve van de externe verslaggeving te worden gekwalificeerd als een 'bedrijfsmiddel' of als een 'vastgoedbelegging'.

Ad b) Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed

In de ontwerp-Richtlijn is voor het commercieel vastgoed en het sociaal vastgoed dat wordt gekwalificeerd als vastgoedbelegging opgenomen welke waarderingsuitgangspunten van Richtlijn 213 Vastgoedbeleggingen dienen te worden toegepast.

Voor het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel is opgenomen welke waarderingsuitgangspunten conform Richtlijn 212 Materiële vaste activa en Richtlijn 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa dienen te worden toegepast.

Opgemerkt wordt dat de ‘herwaardering’ onder Richtlijn 212 direct in het eigen vermogen wordt verwerkt en dat waardemutaties onder Richtlijn 213 ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening worden gebracht.

Ad c) Het opnemen van een passage over afschrijvingen

In de ontwerp-Richtlijn is opgenomen dat bij het toepassen van ‘afschrijvingen’ de componentenmethode conform Richtlijn 212 alinea 419 dient te worden toegepast en dat het vrijval nooit meer passend zal zijn om de annuïtaire afschrijvingsmethode toe te passen. In het verleden was de financiering en de exploitatie van de onroerende zaken in exploitatie aan elkaar gekoppeld en was het rechtvaardig om te kiezen voor de annuïtaire afschrijvingsmethode. Thans is dit niet meer aan de orde.

Ad d) De verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De toegelaten instellingen verkopen onroerende zaken onder voorwaarden (zijnde een terugkooprecht dan wel een terugkoopplicht). De verwerkingswijze vindt plaats met in achtneming van Richtlijn 270 De winst- en verliesrekening en dan specifiek Bijlage 1 en Bijlage 2 van Richtlijn 270. Alle VOV transacties dienen, afhankelijk van de contractuele voorwaarden van de transactie, te worden gekwalificeerd als een ‘verkooptransactie’ of een ‘financieringstransactie’.

Ad e) Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening

De modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening zijn aangepast aan de actualiteit. tevens is voor de winst- en verliesrekening een ‘nieuw’ functioneel model toegevoegd. Het functioneel model is een keuzemogelijkheid voor de toegelaten instelling.

Ad f) Het opnemen van een passage over de verwerking van de vennootschapsbelasting

In de alinea's 301 tot en met 303 is een toelichting opgenomen over de verwerking van Belastingen naar de winst in de jaarrekening.

Niet meer opgenomen in de herziene ontwerp-Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting

De bepalingen aangaande de verwerking van de zogenaamde gecombineerde bouwprojecten en de verplichting om een mutatieoverzicht bedrijfswaarde in de toelichting op te nemen zijn vervallen. Het mutatieoverzicht bedrijfswaarde heeft haar functie voor een deel verloren.

Indien toegelaten instellingen een mutatieoverzicht bedrijfswaarde willen opnemen in de jaarrekening is dat uiteraard toegestaan.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is het niet meer toegestaan om de zogenaamde rentabiliteitswaardecorrectie op de leningenportefeuille toe te passen.

De disconteringsvoet moet worden bepaald in overeenstemming met hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa en is de basis voor het berekenen van de bedrijfswaarde.

Verzoek tot commentaar

De RJ nodigt u uit tot het inzenden van reacties en commentaren op deze RJ-Uiting. Deze ziet de RJ graag uiterlijk **1 december 2010** tegemoet.

Reacties en commentaren kunnen - bij voorkeur per e-mail (rj@rjnet.nl) - worden ingediend bij het RJ-secretariaat. Ze zullen door de RJ als openbare informatie worden behandeld en op de RJ-website gepubliceerd, tenzij door respondenten is aangegeven dat het commentaar geheel of gedeeltelijk moet worden aangemerkt als vertrouwelijk.

Ingangsdatum

De RJ beoogt deze herziene ontwerp-Richtlijn 645, na verwerking van het ontvangen commentaar, definitief te maken begin 2011, waarbij eerdere toepassing is toegestaan.

Amsterdam, 23 september 2010

645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting

Deze ontwerp-Richtlijn 645 (2010) is uitgegeven voor commentaar. De commentaarperiode loopt tot 1 december 2010.

645.1. Algemene uiteenzettingen

INLEIDING

101 Dit hoofdstuk is van toepassing op rechtspersonen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Op deze rechtspersonen, aangeduid als toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna 'toegelaten instellingen' (woningcorporaties)) is het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) van toepassing.

In het BBSH zijn in hoofdstuk IV 'De verslaglegging van de werkzaamheden' de bepalingen inzake verslaggeving vastgelegd. De inhoud van de verslaggeving is opgenomen in artikel 26 BBSH. Relevante bepalingen uit het BBSH zijn opgenomen in hoofdstuk 900 Wetteksten.

102 Voor zover in dit hoofdstuk niet anders wordt aangegeven en met inachtneming van de in het BBSH aangeduide uitzonderingen, zijn de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen van toepassing.

BEDRIJFSTAK TOEGELATEN INSTELLINGEN

103 Toegelaten instellingen zijn private rechtspersonen met een maatschappelijke functie. Zij kunnen op grond van de Woningwet worden toegelaten en stellen zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting en beogen geen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting. Dit is geregeld in de Woningwet. Het wettelijk kader voor toegelaten instellingen wordt naast de Woningwet gevormd door het BBSH, met daarin opgenomen zes prestatievelden, en het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV).

De activiteiten worden uitgevoerd binnen de toegelaten instelling en haar dochters, deelnemingen en andere samenwerkingsverbanden.

Tegenover de toelating en het toezicht staat dat toegelaten instellingen door de overheid worden gefaciliteerd. De financiering van hun vastgoed wordt in het algemeen gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) waarin het Rijk en de gemeenten het ultieme risico door middel van een zogenaamde 'achtervangpositie' afdekken.

De sectorinstituten WSW en CFV vragen uit hoofde van hun rol informatie op bij de toegelaten instellingen zijnde: 'de prospectieve informatie' (dPi) en 'de verantwoordingsinformatie' (dVi).

Ten behoeve van de door hen gewenste rapportages schrijven zij in het kader van de bedrijfsvalueberekening, de parameters voor inflatie en de disconteringsvoet voor. Deze (geüniformeerde) informatie wordt gebruikt ten behoeve van de toezichthoudende en borgende rol van de sectorinstituten.

De Europese Commissie heeft op 15 december 2009 een beschikking uitgebracht aangaande

de staatssteun met betrekking tot toegelaten instellingen. In de uitwerking van de beschikking worden er twee soorten vastgoed onderkend: vastgoed dienstbaar aan de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en overig vastgoed. De uitvoering van deze beschikking vraagt ten behoeve van het toezicht een gescheiden verantwoording over de exploitatie van het DAEB-vastgoed en het overig vastgoed. In deze Richtlijn is aansluiting bewerkstelligd aangaande de classificatie van het vastgoed. Het DAEB-vastgoed wordt in deze richtlijn benoemd als 'sociaal vastgoed' en het overig vastgoed wordt benoemd als 'commercieel vastgoed'.

DEFINITIES

104 In dit hoofdstuk worden de navolgende begrippen gebruikt:

- onroerende zaken in exploitatie;
- sociaal vastgoed;
- sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging;
- sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel;
- commercieel vastgoed;
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie;
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop aan derden en
- vastgoed bestemd voor verkoop.

De betekenis van deze begrippen is omschreven in hoofdstuk 940 Begrippen.

645.2 Onroerende zaken in exploitatie bij toegelaten instellingen

VERWERKING VAN ONROERENDE ZAKEN IN DE BALANS

201 **De kostprijs van onroerende zaken in exploitatie dient als materieel vast actief te worden verwerkt indien:**

- a. **het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief zullen toekomen aan de rechtspersoon; en**
- b. **de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.**

Uitgaven die gemaakt worden na de eerste verwerking dienen als (onderdeel van) de kostprijs van het materieel vast actief te worden verwerkt indien ze voldoen aan deze criteria.

Zie verder paragraaf 2 van hoofdstuk 212 Materiële vaste activa.

WAARDERING BIJ EERSTE VERWERKING

202 **Onroerende zaken in exploitatie die in aanmerking komen voor verwerking als actief, dienen bij de eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de kostprijs.**

Zie verder paragraaf 3 van hoofdstuk 212 Materiële vaste activa.

CLASSIFICATIE EN KWALIFICATIE

203 De toegelaten instelling dient onroerende zaken in exploitatie naar twee typologieën te classificeren: het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed.

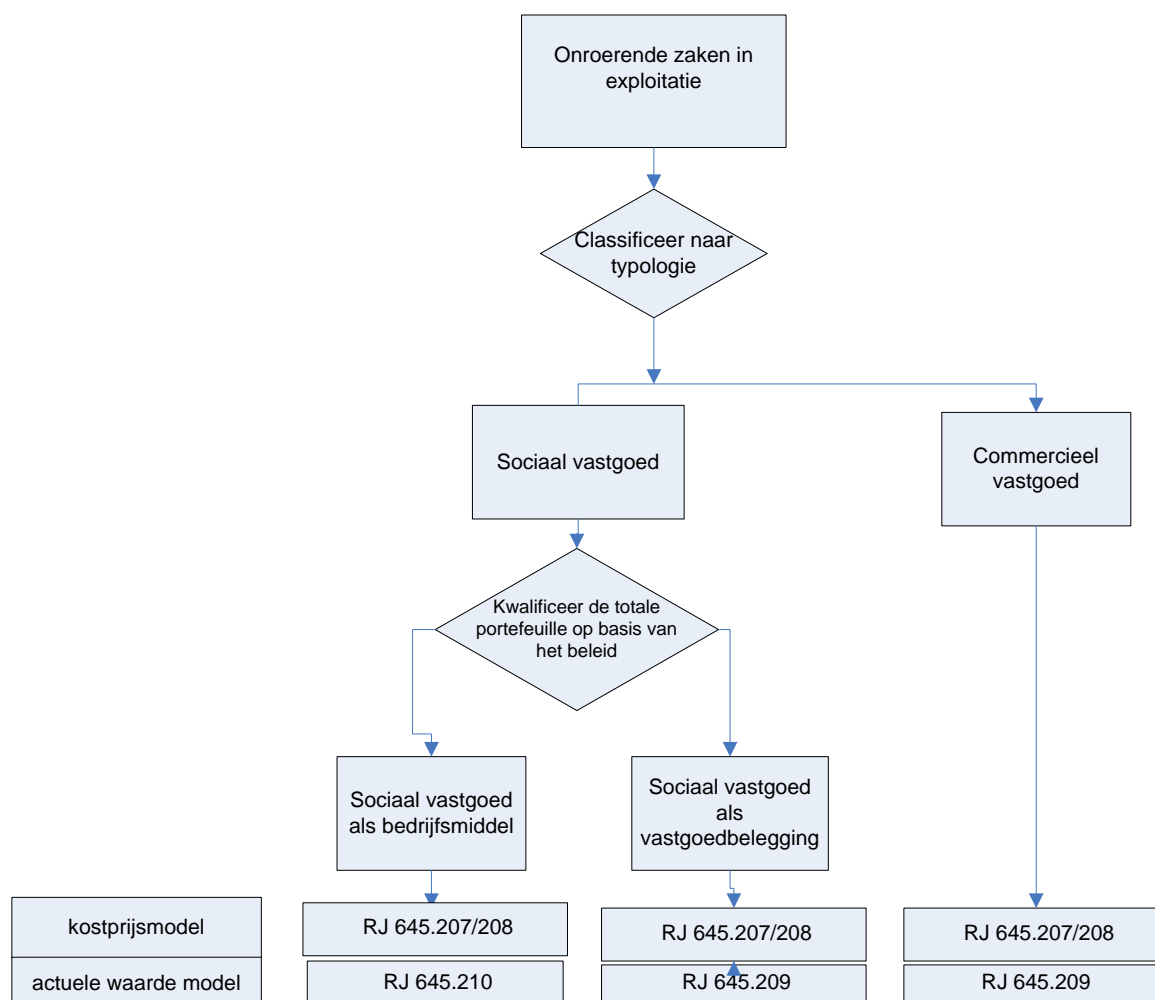
WAARDERING NA EERSTE VERWERKING VAN ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE

204 De toegelaten instelling dient vervolgens aan de hand van haar beleid de totale portefeuille sociaal vastgoed voor de externe verslaggeving te kwalificeren hetzij als vastgoedbelegging, hetzij als bedrijfsmiddel.

Na classificatie en kwalificatie van de onroerende zaken in exploitatie, zijn deze aldus onderverdeeld in twee categorieën:

- Commercieel vastgoed;
- Sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel of sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging.

Onderstaand is schematisch de classificatie, de kwalificatie en de keuze van waardering na eerste verwerking van de onroerende zaken in exploitatie weergegeven.



205 De toegelaten instelling heeft per categorie van onroerende zaken in exploitatie zoals vermeld in alinea 204 de keuze deze na eerste verwerking te waarderen volgens het kostprijsmodel of het actuele waardemodel.

206 De uitwerking van het kostprijsmodel is voor alle onroerende zaken in exploitatie gelijk en is nader uitgewerkt in alinea 207 en 208. De uitwerking van het actuele waardemodel is afhankelijk van de classificatie en kwalificatie van de onroerende zaken in exploitatie. Het actuele waardemodel van commercieel vastgoed en sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging is nader uitgewerkt in alinea 209. Het actuele waardemodel van sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel is nader uitgewerkt in alinea 210.

HET KOSTPRIJSMODEL BIJ ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE

207 Indien gekozen is het sociaal vastgoed en/of het commercieel vastgoed tegen kostprijs (verminderd met afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen) te waarderen, dient hoofdstuk 212 Materiële Vaste Activa te worden toegepast.

208 Of sprake is van bijzondere waardeverminderingen, wordt bepaald in overeenstemming met hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa. Hierbij is voor toegelaten instellingen de realiseerbare waarde zoals bedoeld in alinea 521 van hoofdstuk 121, de bedrijfswaarde. Het sociaal vastgoed beschikbaar voor verkoop wordt bij de bepaling van de bedrijfswaarde voor het geschatte aantal transacties op opbrengstwaarde in de kasstroomprognoses opgenomen. Het geschatte aantal transacties moet betrouwbaar door de leiding van de toegelaten instelling kunnen worden geprognosticeerd; vaak is dit over een periode van maximaal 5 jaar naar analogie van alinea 310, onder b van hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Toegelaten instellingen dienen bij het bepalen van de kasstroomgenererende eenheden (complexen) aan te sluiten bij de bepalingen zoals opgenomen in paragraaf 5 van hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa. De indeling dient te zijn gebaseerd op een indeling die aansluit bij het interne beleid en de bedrijfsvoering van de toegelaten instelling.

Voorbeelden van het interne beleid zijn de differentiatie in huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen en beleid gericht op bepaalde product-marktcombinaties. Als product-marktcombinaties wordt beschouwd een samenstel van onroerende zaken waarop een gelijkloidend beleid wordt bepaald. Bij het bepalen van de kasstroomgenererende eenheden wordt een consistente gedragslijn gevolgd. Het is in zijn algemeenheid niet toegestaan het gehele bezit aan onroerende zaken te kwalificeren als één kasstroomgenererende eenheid.

Bij het opnemen van nieuw vastgoed in een kasstroomgenererende eenheid, alsmede bij het verwerken van uitgaven na eerste verwerking, dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies, te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waartoe de nieuwe op te nemen onroerende zaken gaan behoren, respectievelijk te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben.

Hierbij kan het voorkomen dat een positief waardeverschil van de bestaande kasstroomgenererende eenheid geheel of gedeeltelijk wordt gebruikt ter dekking van een

bijzonder waardevermindingsverlies van de nieuw op te nemen onroerende zaken en uitgaven na eerste verwerking.

HET ACTUELE WAARDEMODEL BIJ COMMERCIEEL VASTGOED EN SOCIAAL VASTGOED GEKWALIFICEERD ALS VASTGOEDBELEGGING

209 Indien gekozen is het commercieel vastgoed en/of het sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging tegen actuele waarde te waarderen, dient het actuele waardemodel van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen te worden toegepast.

Met betrekking tot het sociaal vastgoed dat wordt gekwalificeerd als een ‘vastgoedbelegging’ geldt veelal dat er geen courante prijzen op een actieve markt beschikbaar zijn.

De actuele waarde is in dit model de reële waarde. De reële waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. Deze reële waarde wordt gebaseerd op de uitgangspunten van alinea 509, onder c van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

HET ACTUELE WAARDEMODEL BIJ SOCIAAL VASTGOED GEKWALIFICEERD ALS BEDRIJFSMIDDEL

210 Indien gekozen is het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel tegen actuele waarde te waarderen, dient het actuele waardemodel van alinea 403 van hoofdstuk 212 Materiële vaste activa te worden toegepast.

Veelal geldt dat sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel (en niet bestemd voor verkoop) zal worden gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde zal veelal lager zijn dan de vervangingswaarde.

De bedrijfswaarde wordt bepaald op basis van alinea 309 tot en met 327 van hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa. Bij het bepalen van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de netto kasstromen bij het afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

De aannames voor de onderbouwing van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op de beste schatting van de leiding van de toegelaten instelling.

Sociaal vastgoed beschikbaar voor verkoop, wordt bij de bepaling van de bedrijfswaarde voor het geschatte aantal transacties op opbrengstwaarde in de kasstroomprognoses opgenomen. Het geschatte aantal transacties moet betrouwbaar door de leiding van de toegelaten instelling kunnen worden geprognosticeerd; vaak is dit over een periode van maximaal 5 jaar naar analogie van alinea 310, onder b van hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

AFSCHRIJVING

211 Ten behoeve van het afschrijven van onroerende zaken wordt in alinea 418 van hoofdstuk 212 Materiële vaste activa ingegaan op het onderscheiden van belangrijke bestanddelen. Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden veelal de volgende bestanddelen onderscheiden: de grond, het casco, de inrichting en de installaties van de onroerende zaak.

212 Er bestaan diverse afschrijvingsmethoden die kunnen worden gehanteerd om het af te schrijven bedrag op systematische basis over de gebruiksduur van het actief te verdelen. De afschrijvingsmethode die het verwachte verbruikspatroon van de toekomstige prestatie-eenheden die het actief in zich bergt het best weerspiegelt, wordt gekozen.

De toegelaten instellingen konden op grond van vroegere regelgeving in een groot aantal gevallen de annuïtaire afschrijvingsmethode hanteren. Deze annuïtaire afschrijvingsmethode is vrijwel nooit passend voor het vaststellen van het verwachte verbruikspatroon.

HERCLASSIFICATIE EN HERKWALIFICATIE

213 De toegelaten instelling dient de classificatie van haar vastgoed naar sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, de kwalificatie van het sociaal vastgoed en de indeling naar kasstroomgenererende eenheden ten behoeve van de waardering op een consistente wijze toe te passen.

Herclassificatie of herkwalificatie dient slechts te geschieden indien sprake is van een wijziging van het beleid, gestaafd door relevante feiten en omstandigheden, in overeenstemming met de uitgangspunten van paragraaf 6 van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen.

HERVERKAVELING

214 In het kader van herstructurering van onroerende zaken in exploitatie bij toegelaten instellingen kan er sprake zijn van een herverkaveling. Bij een herverkaveling wordt bezit verkregen in ruil voor gelijksoortig bezit dat op een gelijksoortige wijze wordt gebruikt voor een zelfde activiteit en dat een gelijkwaardige reële waarde heeft. Een transactie kwalificeert als herverkaveling (zonder een wijziging in de economische omstandigheden) indien bij de transactie een relatief gering deel (ter indicatie: maximaal 20%) van de transactiewaarde in contanten wordt verrekend.

De bepalingen inzake de 'kostprijs bij ruiltransacties' zoals opgenomen in alinea 309 tot en met 311 van hoofdstuk 212 zijn overeenkomstig van toepassing op herverkavelingstransacties.

VASTGOED IN ONTWIKKELING

215 Voor vastgoed in ontwikkeling gelden dezelfde uitgangspunten en keuzemogelijkheden met betrekking tot de waardering na eerste verwerking als voor onroerende zaken in exploitatie.

Indien Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop kwalificeert als projectontwikkeling, vindt verwerking en waardering plaats in overeenstemming met hoofdstuk 221 Onderhanden projecten in het algemeen en alinea 319 tot en met 322 van hoofdstuk 221 Onderhanden projecten in het bijzonder.

VOORZIENINGEN

216 Onder een feitelijke verplichting, als bedoeld in hoofdstuk 252 Voorzieningen, niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa van een toegelaten instelling, dienen mede te worden verstaan uitingen door de toegelaten instellingen aan huurders/gemeenten/overige stakeholders. Voorbeelden hiervan zijn herstructurering van bestaande onroerende zaken in exploitatie dan wel onroerende zaken die in ontwikkeling worden genomen. Deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' en worden in de jaarrekening verwerkt.

217 Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructurerings, waarvan de feitelijke verplichtingen tot investeren dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan (te kwalificeren als uitgaven na eerste verwerking) van bestaande onroerende zaken in exploitatie, dienen te worden betrokken in de waardering van de onroerende zaak in exploitatie.

218 Voor toekomstige nieuwbouwprojecten, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre het project kwalificeert als een verlieslatend contract conform alinea 404 en verder van hoofdstuk 252 Voorzieningen, niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa.

Indien de naar beste schatting berekende kostprijs van het project hoger is dan de reële waarde van de betreffende onroerende zaken bestemd voor de exploitatie, wordt voor het verschil een voorziening gevormd. Voordat een voorziening wordt getroffen, wordt eerst vastgesteld of het nieuwbouwproject in een bestaande kasstroomgenererende eenheid wordt opgenomen. De uitgangspunten van alinea 208 zijn hierbij van toepassing.

VERWERKING VAN OPBRENGSTEN VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN (VOV)

219 Toegelaten instellingen verkopen onroerende zaken in ontwikkeling en onroerende zaken in exploitatie onder voorwaarden, als zijnde zogenaamde VOV-transacties.

Alle VOV-transacties worden, afhankelijk van de contractuele voorwaarden, gekwalificeerd als een transactie met een terugkooprecht of een transactie met een terugkoopplicht. De verwerkingswijze vindt plaats met in achtneming van hoofdstuk 270 De winst- en verliesrekening.

Voor een VOV-transactie met een terugkooprecht tegen de reële waarde op terugkoopmoment wordt verwezen naar voorbeeld 1a van bijlage 2 van hoofdstuk 270 De winst- en verliesrekening.

Voor een VOV-transactie met een terugkooprecht tegen een prijs die significant lager is dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment, wordt verwezen naar voorbeeld 3a van bijlage 2 van hoofdstuk 270 De winst- en verliesrekening.

Voor een VOV-transactie met een terugkoopplicht, wordt verwezen naar de voorbeelden 9a en 10a van Bijlage 2 hoofdstuk 270 De winst- en verliesrekening.

220 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie dienen te worden gewaardeerd op basis van het actuele waardemodel van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen.

Indien een VOV-transactie kwalificeert als financieringstransactie, dient de terugkoopverplichting te worden gewaardeerd conform hoofdstuk 252 Voorzieningen, niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa. Ook hierbij wordt rekening gehouden met de contractuele bepalingen tot terugkoop, inclusief de overeengekomen contractuele kortingspercentages.

645.3 De verwerking van belastingen naar de winst

301 Toegelaten instellingen zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Voor de verwerking en waardering zijn de bepalingen van hoofdstuk 272 Belastingen naar de winst van toepassing.

302 Bij een toegelaten instelling is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering (volgens de jaarrekening) van met name de materiële vaste activa en de langlopende schulden en de fiscale waardering conform de waarderingsregels zoals vastgelegd in de zogenaamde Vaststellingsovereenkomsten tussen de Belastingdienst en de toegelaten instellingen.

303 Bij de waardering van tijdelijke verschillen worden toekomstige (beleids)beslissingen ten aanzien van de creatie van een nieuw actief (vanuit een bestaand actief) respectievelijk de afwikkeling van een bestaand actief niet in de berekening betrokken.

645.4 Presentatie en toelichting

401 **Omwille van de onderlinge vergelijkbaarheid dienen toegelaten instellingen voor de balans en de winst- en verliesrekening het model te hanteren dat als bijlage 1 bij dit hoofdstuk is opgenomen.**

Overigens dienen de bepalingen van het Besluit modellen jaarrekening (hoofdstuk 910 Modellen en besluiten) te worden toegepast.

402 De toelichtingsvereisten uit hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, hoofdstuk 121 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa en hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen zijn van toepassing voor toegelaten instellingen.

403 **De toegelaten instelling dient informatie op te nemen terzake van:**

- **de wijze waarop classificatie en kwalificatie van het sociaal en commercieel vastgoed heeft plaatsgevonden (alinea 203 en 204 van dit hoofdstuk); en**
- **de wijze van het bepalen van de indeling naar kasstroomgenererende eenheden ten behoeve van de waardering (alinea 208 van dit hoofdstuk) in de toelichting te beschrijven en te motiveren.**

404 De toegelaten instelling dient ten aanzien van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging gewaardeerd op basis van alinea 209 van dit hoofdstuk, toe te lichten op grond van alinea 802, onder d van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen en artikel 11 Besluit actuele waarde:

- welke benaderingswijze is toegepast;
- de aannames waarop de kasstroomprognoses zijn gebaseerd;
- de gehanteerde disconteringsvoet.

405 De toegelaten instelling dient ten aanzien van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd op basis van alinea 210 van dit hoofdstuk, in de toelichting uiteen te zetten:

- welke benaderingswijze is toegepast;
- de aannames waarop de verwachtingen zijn gebaseerd;
- de gehanteerde disconteringsvoet.

406 In het BBSH is de toepassing van artikel 2:390 BW voor toegelaten instellingen uitgesloten. Indien de toegelaten instelling het actuele waardemodel hanteert voor de waardering voor het sociaal en commercieel vastgoed en de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, dan dient bij het eigen vermogen te worden toegelicht het cumulatieve bedrag aan ongerealiseerde waardeinstijging zoals te bepalen op grond van artikel 2:390 lid 3 BW. Tevens dient te worden vermeld in hoeverre rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van winstbelastingen zoals deze voortvloeien uit hoofdstuk 272 Belastingen naar de winst.

407 De toegelaten instelling geeft voor de onroerende zaken in exploitatie de specifieke toelichtingen (hoofdstuk 212 Materiële vaste activa, alinea 707) zoals deze op basis van Titel 9 Boek 2 BW en hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen worden gevraagd.

408 Indien bij de toegelaten instelling sprake is van herclassificaties/herkwalificaties, dient de volgende informatie te worden opgenomen:

- de feiten en omstandigheden die leiden tot de herclassificatie/herkwalificatie; en
- de effecten van de (her)classificatie/kwalificatie op vermogen en resultaat.

409 Indien het sociaal en commercieel vastgoed worden gewaardeerd volgens het kostprijsmodel dient de reële waarde te worden toegelicht van deze onroerende zaken.

De actuele waarde van het sociaal en commercieel vastgoed wordt bepaald volgens alinea 209 en 210 van dit hoofdstuk.

410 De toegelaten instelling dient met betrekking tot het sociaal en commercieel vastgoed bestemd voor verkoop toe te lichten:

- het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop;
- het aantal woningen dat naar verwachting binnen één jaar zal worden verkocht en de daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde en boekwaarde.

411 Indien 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, dienen deze afzonderlijk te worden opgenomen onder de materiële vaste activa, als 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. De (terugkoop)verplichting dient te worden opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

412 **De terugkooprechten en -plichten van alle verkochte onroerende zaken onder voorwaarden dienen te worden toegelicht onder de ‘niet in de balans opgenomen activa’ conform alinea 209 tot en met 212 en alinea 518 tot en met 521 van hoofdstuk 252 Voorzieningen, niet in de balans opgenomen verplichtingen en niet in de balans opgenomen activa.**

413 De toegelaten instelling dient jaarlijks voor 1 juli ten behoeve van het toezicht op basis van artikel 26, vijfde lid BBSH gegevens (de bedrijfswaarde informatie) te verstrekken aan de Minister als bedoeld in bijlage II bij het BBSH.

Deze bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie dient te worden bepaald met in acht name van alinea 309 tot en met 327 van hoofdstuk 121 Bijzondere waardevermindering van vaste activa en artikel 7 Besluit actuele waarde en zal worden opgenomen in de toelichting.

Ten behoeve van het toezicht op de uitvoering van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 wordt in de jaarrekening dan wel in de toelichting informatie opgenomen over de reële waarde van het sociaal en commercieel vastgoed op basis van hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen. Deze reële waarde wordt bepaald met in achtname van de alinea 209 van dit hoofdstuk.

Deze bepaling is van toepassing vanaf het moment dat de Minister deze informatie verlangt op basis van de Beschikking van de Europese Commissie. Indien er voor het toezicht op de uitvoering van de beschikking van de Europese Commissie andere informatie benodigd is, zal deze in de toelichting worden opgenomen.

645.5 Bijzondere onderwerpen

DE INVLOED VAN DE GROOTTE VAN DE RECHTSPERSOON

501 In het BBSH zijn de vrijstellingen voor kleine en middelgrote toegelaten instellingen niet van toepassing. Zo zijn voor kleine toegelaten instellingen de bepalingen van artikel 2:396 zesde, zevende en achtste lid BW niet van toepassing. Dit betekent onder meer dat deze instellingen niet zijn vrijgesteld van accountantscontrole. Toegelaten instellingen stellen daarom een volledige jaarrekening op. Deze jaarrekening wordt gedeponneerd.

VERWERKING VAN FUSIES EN OVERNAMES TUSSEN TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING

502 Voor toegelaten instellingen is paragraaf 6 van hoofdstuk 216 Fusies en overnames van toepassing.

DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

503 De consolidatieplicht rust op het groepshoofd (de toegelaten instelling). Het groepshoofd is de rechtspersoon die de centrale leiding heeft over de groep en het beleid van de groep kan bepalen. Voor de vaststelling hiervan is bepalend of de (beleidsafhankelijke) entiteit voldoet aan de criteria voor het zijn van groepsmaatschappij van de (beleidsbepalende) entiteit zoals opgenomen in alinea 201 tot en met 204 van hoofdstuk 217 Consolidatie. Voor de beoordeling of sprake is van een groepsrelatie wordt verwezen naar alinea 205 tot en met 205c

van hoofdstuk 640 Organisaties-zonder-winststreven. **Indien sprake is van een groep dient een geconsolideerde jaarrekening te worden opgesteld en gedeponeed.**

Wanneer geen sprake is van een groepsrelatie, kan sprake zijn van verbonden partijen. In dergelijke gevallen moet inzicht worden gegeven in de onderlinge transacties overeenkomstig hoofdstuk 330 Verbonden partijen.

HET KASSTROOMOVERZICHT

504 Omdat er geen vrijstellingen van toepassing zijn dienen de toegelaten instellingen een kasstroomoverzicht in de jaarrekening op te nemen conform de bepalingen in hoofdstuk 360 Het kasstroomoverzicht.

HET JAARVERSLAG/ VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

505 Op grond van artikel 26 BBSH zijn toegelaten instellingen verplicht (naast het jaarverslag en de jaarrekening) een volkshuisvestingsverslag en een overzicht cijfermatige kerngegevens en prognoses, de prospectieve informatie (dPi) en de verantwoordingsinformatie (dVi) op te stellen; deze hebben een belangrijke functie voor het toezicht door de overheid op de volkshuisvestelijke prestaties van toegelaten instellingen.

Aanbevolen wordt van het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag één geheel te maken, waarbij specifieke elementen van het jaarverslag in het volkshuisvestingsverslag worden opgenomen.

Bijlage Modellen voor de jaarrekening

MODEL BALANS

(geconsolideerde) balans per 31 december 2009 <i>gecombineerd model voor vastgoed in exploitatie & vastgoedbeleggingen</i>								
ACTIVA	Ref.	2009	2008	PASSIVA	Ref.	2009	2008	
A. VASTE ACTIVA				C. EIGEN VERMOGEN				
I. Immateriele vaste activa				1. Wettelijke en statutaire reserves				
1. Bouwclaims				2. Overige reserves				
2. Goodwill				3. Resultaat boekjaar				
II. Materiële vaste activa				Totaal eigen vermogen				
1. Sociaal vastgoed in exploitatie				D. EGALISATIEREKENING				
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				E. VOORZIENINGEN				
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie				1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen				
III. Vastgoedbeleggingen				2. Voorziening latente belastingverplichtingen				
1. Commercieel vastgoed in exploitatie				3. Voorziening pensioenen				
2. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging				4. Voorziening garantieverplichtingen				
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden				5. Voorziening reorganisatiekosten				
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				6. Voorziening deelnemingen				
IV. Financiële vaste activa				7. Overige voorzieningen				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen				Totaal voorzieningen				
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen				F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
3. Andere deelnemingen				1. Schulden/leningen overheid				
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen				2. Schulden/leningen kredietinstellingen				
5. Latente belastingvordering(en)				3. Schulden aan groepsmaatschappijen				
6. Leningen u/g				4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen				
7. Overige effecten				5. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden				
8. <i>Te vorderen BWS-subsidies</i>				6. Overige schulden				
9. Overige vorderingen				Totaal langlopende schulden				
Som der vaste activa				G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
B. VLOTTENDE ACTIVA				1. Schulden aan kredietinstellingen				
I. Voorraden				2. Schulden aan leveranciers				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop				3. Schulden aan groepsmaatschappijen				
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop				4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen				
				5. Belastingen en premies sociale verzekeringen				
				6. Schulden ter zake van pensioenen				
				7. Overige schulden				

3. Overige voorraden			8. Overlopende passiva		
II. Onderhanden projecten			Totaal kortlopende schulden		
III. Vorderingen					
1. Huurdebiteuren					
2. Gemeenten					
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen					
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen					
5. Latente belastingvordering(en)					
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen					
7. Overige vorderingen					
8. Overlopende activa					
IV. Effecten					
V. Liquide middelen					
Som der vlottende activa					
TOTAAL ACTIVA			TOTAAL PASSIVA		

MODELLEN WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009, GECOMBINEERD MODEL - FUNCTIONEEL			
<i>voor vastgoed in exploitatie & vastgoedbeleggingen</i>			
	Ref.	2009	2008
Huuropbrengsten			
Opbrengsten servicecontracten			
Lasten servicecontracten			
Overheidsbijdragen			
Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
Lasten onderhoudsactiviteiten			
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie			
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Toegerekende organisatiekosten			
Toegerekende financieringskosten			
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille			
Toegerekende organisatiekosten			
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille			
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Opbrengsten overige activiteiten			
Kosten overige activiteiten			
Netto resultaat overige activiteiten			
Overige organisatiekosten			
Leefbaarheid			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten			
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten			
Rentelasten en soortgelijke kosten			
Saldo financiële baten en lasten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening			
Resultaat deelnemingen			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen			
Buitengewone baten			
Buitengewone lasten			
Belastingen buitengewoon resultaat			
Buitengewoon resultaat na belastingen			
Resultaat na belastingen			

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009, GECOMBINEERD MODEL - CATEGORAAL			
<i>voor vastgoed in exploitatie & vastgoedbeleggingen</i>			
	Ref.	2009	2008
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten			
Opbrengsten servicecontracten			
Overheidsbijdragen			
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille			
Geactiveerde productie eigen bedrijf			
Overige bedrijfsopbrengsten			
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille			
Erfpacht			
Lonen en salarissen			
Sociale lasten			
Pensioenlasten			
Onderhoudslasten			
Leefbaarheid			
Lasten servicecontracten			
Overige bedrijfslasten			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten			
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten			
Rentelasten en soortgelijke kosten			
Saldo financiële baten en lasten			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening			
Resultaat deelnemingen			
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen			
Buitengewone baten			
Buitengewone lasten			
Belastingen buitengewoon resultaat			
Buitengewoon resultaat na belastingen			
Resultaat na belastingen			

Voor opname in hoofdstuk 940 Begrippen:

Onroerende zaken in exploitatie

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bij een Toegelaten instelling volkshuisvesting.

Sociaal vastgoed

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Wonen, Welzijn en Integratie wordt vastgesteld. Bij woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens kunnen huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. De bijlage is toegevoegd aan deze Richtlijn.

Sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Betreft de totale vastgoedportefeuille sociaal vastgoed indien de toegelaten instelling een beleid heeft, gericht voor het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement.

Sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel

Betreft de totale vastgoedportefeuille sociaal vastgoed indien de toegelaten instelling een beleid heeft, gericht voor het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Commercieel vastgoed

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Door de toegelaten instelling verkochte onroerende zaken met een terugkooprecht of terugkoopplicht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn onroerende zaken die na gereed komen bestemd zijn voor de verhuur als hetzij sociaal vastgoed hetzij als commercieel vastgoed.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop aan derden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop aan derden zijn onroerende zaken die bij gereed komen worden overgedragen aan derden.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop is sociaal en commercieel vastgoed dat door de leiding van de toegelaten instelling is aangemerkt om te verkopen aan derden (de zogenaamde verkoopvijver).

TEKST VAN ENKELE ARTIKELEN VAN HET BESLUIT BEHEER SOCIALE HUURSECTOR (BBSH) (ten behoeve van opname in hoofdstuk 900 Wetteksten)

Artikel 26 lid 1 BBSH:

1. De toegelaten instelling stelt jaarlijks een jaarrekening en een jaarverslag op, waarop van overeenkomstige toepassing zijn:

a. de afdelingen 2 tot en met 8, 10,11 en 13 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat voor de toepassing van de artikelen van die afdelingen de leden van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid , onderdeel b, gelijk staan aan commissarissen als bedoeld in die artikelen, en in artikel 408, eerste lid , onderdeel e, voor 'de in onderdeel d genoemde stukken of vertalingen' wordt gelezen 'de geconsolideerde jaarrekening en het jaarverslag', alsmede met uitzondering van:

1°. de bepalingen die gezien hun inhoud niet op verenigingen of stichtingen van toepassing kunnen zijn, en

2°. de artikelen 361, tweede lid , eerste volzin, zinsnede 'en de in artikel 360 lid 3 bedoelde stichtingen en verenigingen', 362, zesde lid, tweede volzin vanaf 'handelsregister', zevende lid, eerste volzin en tweede volzin vanaf 'omschreven', 373, vijfde lid, 383a, 389, vierde en vijfde lid, 390, 391, eerste lid, tweede volzin vanaf 'gesteld', 392, eerste lid, onderdelen a en e, en derde, vierde en vijfde lid, 396, zesde, zevende en achtste lid, 398, derde en vijfde lid, 406, vierde tot en met zevende lid en 408, eerste lid, onderdeel d.

b. de elfde titel van het derde boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, met dien verstande dat artikel 999 , eerste volzin, niet van toepassing is op de verklaring en de mededelingen, bedoeld in artikel 29, eerste lid , en met uitzondering van artikel 999 , tweede volzin.

Lid 2 van artikel 26 BBSH bepaalt dat de toegelaten instelling jaarlijks een volkshuisvestingsverslag opstelt waaruit elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is kan afleiden welke gegevens met name op haar betrekking hebben.

Lid 5 van artikel 26 BBSH bepaalt dat de toegelaten instelling jaarlijks een overzicht opstelt met cijfermatige kerngegevens over het verslagjaar, welk overzicht wordt ingericht overeenkomstig de bijlage II bij genoemd besluit.

Artikel 25a lid 1 BBSH bepaalt dat de toegelaten instelling jaarlijks een overzicht opstelt van voorgenomen activiteiten, waaruit elke gemeente waar zij feitelijk werkzaam is, kan afleiden welke activiteiten op haar grondgebied zijn voorzien.

Artikel 39a lid 1 BBSH bepaalt dat de toegelaten instelling jaarlijks ten behoeve van het toezicht, de gegevens als bedoeld in bijlage IV bij het BBSH verstrekt

**BIJLAGE UIT DE BESCHIKKING VAN DE EUROPESE COMMISSIE D.D. 15
DECEMBER 2009**

**GEBOUWEN DIE ALS MAATSCHAPPELIJK VASTGOED
KUNNEN WORDEN BESCHOUWD**

- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- basisscholen, vmbo-mbo scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang,
- buurtsporthal, en –complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- ruimten voor maatschappelijk werk
- ruimten voor welzijnswerk
- opvangcentra (blijf van mijn lijf-huizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- zorgsteunpunten
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- centra voor jeugd en gezin
- ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen incl. enige zorginfrastructuur
- hospices
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- dorps- of wijkbibliotheken
- eigen kantoorruimten
- veiligheidshuizen
- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- kleinschalige culturele activiteiten.